

El Confidencial

EL DIARIO DE LOS LECTORES INFLUYENTES

SEGÚN ALFA INMOBILIARIA

Claves a tener en cuenta si estás pensando en vender tu casa para comprar otra

En un momento en el que el mercado parece haber tocado suelo o éste cada vez parece más cercano, ¿es buen momento para vender tu vivienda?

ELENA_SANZ / FECHA 29.09.2014 - 13:40 H



El 20% de las personas que entra en una **agencia inmobiliaria** está considerando la opción de vender su casa. En un momento en el que los precios parecen haber tocado suelo o éste cada vez parece más cercano, ¿es buen momento para vender casa y adquirir otra?

Sin llegar al volumen de actividad de los años inmediatamente anteriores a la explosión de la burbuja, las agencias han comenzado a notar una cierta recuperación en la actividad. Un goteo permanente de personas interesadas en conocer **qué oportunidades existen en el mercado**.

Personas que son, por otra parte, un pilar clave en el buen funcionamiento del **mercado inmobiliario español** sin el que este sector difícilmente recuperará la normalidad. No en vano, los

denominados *repositores* representan el 50% de las transacciones que se realizan cada año en España. Familias que quieren o necesitan cambiar de casa por circunstancias personales: se ha quedado pequeña tras el nacimiento de los hijos o demasiado grande cuando estos se independizan. O profesionales: un traslado de trabajo o un cambio de ciudad, por poner sólo algunos ejemplos.

¿Es buen momento para vender mi casa y hacer la mudanza que llevo años posponiendo?

Todas ellas, después de seis largos años de crisis, tienen muchas dudas ¿Es buen momento para vender mi casa y hacer la mudanza que llevo años posponiendo? ¿Me interesa comprar casa a los precios actuales si simultáneamente tengo que vender mi casa actual a estos precios?

"Esta inquietud es humana". Afirma Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria. "Todos queremos **comprar una nueva casa**, que se ajuste a nuestras necesidades actuales, aprovechando la bajada de precio, pero a nadie le gusta vender en el momento más bajo del ciclo", concluye.

En los años en que la **vivienda se revalorizaba mensualmente**, muchas personas acudieron a los créditos puente como vía de financiación temporal. De esta forma, el comprador lograba un tiempo extra para vender su casa y hacer frente más cómodamente a la nueva hipoteca.

"Mientras los **precios de la vivienda iban subiendo**, todo iba bien. El comprador ya tenía su operación cerrada, mientras el precio de su vivienda a la venta iba subiendo un poquito cada mes", comenta Duque. "Sin embargo, también se dio el caso inverso, con importantes pérdidas". Un auténtico suicidio inmobiliario, tal y como se pronunciaban los expertos hace tan solo unos meses.

Ahora que el mercado parece afrontar un cambio de tendencia, son muchos los **propietarios que quieren cambiar de casa** los que han salido de su escondite. ¿Es buen momento para hacerlo?

La recomendación de Alfa Inmobiliaria para todos ellos se resume en tres puntos clave:

- 1.- Los precios de la vivienda están recuperándose pero no en todas las zonas por igual.** Desde esta agencia recomiendan analizar detenidamente las tendencias de subida y bajada de precios tanto de su vivienda habitual como de la que se está considerando adquirir. Podría ocurrir que estemos eligiendo una vivienda para comprar en una zona en alza mientras nuestra vivienda actual está a la baja y debemos estar preparados para ello.
- 2.- Revise detenidamente las condiciones del préstamo puente.** Estos instrumentos tienen como objetivo evitar pedir un préstamo personal que tiene sus propias características, como por ejemplo que entregamos al banco una doble garantía (por la propiedad que se tiene y por la que se compra), lo cual hace muy recomendable abordarlo debidamente asesorado.
- 3.- Nunca especular con la vivienda habitual.** Esta es una recomendación en la que los expertos de esta agencia no dejan de insistir. La vivienda considerada como un valor en alza en el medio y largo plazo. Sin embargo, si bien es una interesante inversión, nunca debemos comprometer nuestro bienestar personal en una operación que puede ser a largo plazo.

A estos consejos, otros expertos inmobiliarios recomiendan **primero vender la vivienda habitual** antes de aventurarse en una nueva operación. "Con los precios a la baja puedes encontrarte con que los cálculos iniciales se quedan cortos y te falta dinero para saltar a otra casa", explicaba hace unos meses a El

Confidencial Fernando Rodríguez de Acuña Martínez, director de proyectos de la consultora RR de Acuña y Asociados.

"Es fundamental vender para tener muy clara la posición económica en la que te encuentras para comprar otra casa. No es lo mismo vender con plusvalías que hacerlo con pérdidas", opinaba también Fernando Encinar, jefe de estudios de idealista.com. "**Quien quiere comprar hoy en día una vivienda necesita liquidez.** Si ya tiene una vivienda en propiedad, lo que tiene que hacer es centrarse en venderla. Una vez vendida y con el dinero en la mano, no sólo se asegurará de no perder dinero, sino que estará en mejor posición para negociar con el propietario del inmueble que quiere comprar".